

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 3  
Audience publique du jeudi 6 septembre 2018  
N° de pourvoi: 17-22172**  
Non publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**  
SCP Gouz-Fitoussi et Ridoux, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 6 juin 2017), que la SCI Tsinga (la SCI), après avoir acquis le lot n° 17 d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, composé d'une cave en sous-sol à usage de bureau, l'a transformé en un local d'habitation qu'elle a donné à bail ; que le syndicat des copropriétaires de la résidence [...] (le syndicat) a assigné la SCI en remise en état des lieux ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs adoptés, relevé que le règlement de copropriété stipulait que les occupants de l'immeuble devaient observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville et de police, énoncé à bon droit qu'il résulte de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique que les caves ne peuvent être mises à disposition aux fins d'habitation nonobstant l'existence d'ouvertures en partie haute et constaté, sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, qu'un constat d'huissier de justice confirmait que le local était situé au-dessous de la surface du sol naturel et que les fenêtres situées en partie haute donnaient sur les parties communes extérieures au niveau du sol, ce qui n'était pas conforme au caractère "bourgeois" de la copropriété, laquelle ne comportait que de grands appartements tel que cela résultait du règlement de copropriété, la cour d'appel qui en a déduit, souverainement, l'existence d'une atteinte à la destination de l'immeuble et aux droits des copropriétaires et, exactement, une violation du règlement de copropriété, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Tsinga aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI Tsinga et la condamne à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence [...] la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six septembre deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour la société Tsinga

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir constaté l'absence d'autorisation de transformation du lot n°17 en local d'habitation, d'avoir dit que cette transformation était un changement d'affectation contraire au règlement de copropriété qui porte atteinte à la destination de l'immeuble et aux droits des autres copropriétaires, d'avoir, en conséquence, condamné la SCI Tsinga à remettre en état de lot n°17 conformément à l'état descriptif de division à savoir une cave pouvant être affectée à un usage professionnel et transformée en cabinet ou bureau et ce sous astreinte de 200 € par jour de retard passé un délai d'un mois à compter de la signification de la présente décision, et d'avoir condamné la SCI Tsinga à payer au syndicat des copropriétaires

de la Résidence [...] la somme de 3.000 € à titre de dommages-intérêts ;

Aux motifs propres que « Sur le changement d'affectation du lot n° 17 en local d'habitation : que c'est par des motifs complets et pertinents que la cour adopte notamment en ce que : - les articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 disposent que le règlement conventionnel de copropriété détermine la destination tant des parties privatives que communes ainsi que les conditions de jouissance, - le règlement de copropriété prévoit que le lot n° 17 est une cave sise au sous-sol d'une superficie de 36,50 m<sup>2</sup> portant le numéro 9 du plan, - l'article 22 bis) du règlement de copropriété prévoit que les caves n°5 et 9 composant les lots 13 et 17 pourront être affectées à un usage professionnel et transformées en cabinet ou bureau à la convenance exclusive de leur propriétaire sans qu'elles puissent toutefois être affectées à un usage commercial quelconque, - l'acte notarié du 6 octobre 2011 par laquelle la SCI TSINGA a acquis le lot n° 17 mentionne : une cave en sous-sol d'une superficie de 36,50 m<sup>2</sup> portant le numéro 9 du plan des caves, précision étant ici faite que ledit local est actuellement à usage de bureau et a été transformé conformément aux dispositions de l'article 22 bis du règlement de copropriété, - la destination de l'immeuble tel qu'il ressort du règlement de copropriété et de la description des lots est un immeuble à usage d'habitation avec tous les appartements situés au rez-de-chaussée ou en premier étage, d'une superficie de 68 m<sup>2</sup> à 96 m<sup>2</sup>, les lots au sous-sol étant tous à usage de cave ou de garage, que le premier juge a à bon droit dit que la transformation du lot n°17 en local d'habitation en l'absence d'autorisation est un changement d'affectation contraire au règlement de copropriété et portant atteinte à la destination de l'immeuble et aux droits des autres copropriétaires ; que la décision de première instance sera confirmée en ces dispositions ainsi que en ce qu'elle a condamné par voie de conséquence la SCI TSINGA à remettre en état le lot n° 17 conformément à l'état descriptif de division à savoir une cave pouvant être affectée à un usage professionnel et transformée en cabinet ou bureau et ce sous astreinte de 200 € par jour de retard passé un délai de un mois à compter de la signification de la présente décision ; Sur la demande en dommages et intérêts du syndicat des copropriétaires : que c'est également à juste titre que le tribunal eu égard à l'attitude rétive de la SCI TSINGA a alloué au syndicat des copropriétaires des dommages et intérêts d'un montant de 3000 € » (arrêt attaqué, p. 8 et p. 9 in limine) ; Et aux motifs adoptés des premiers juges qu'« au terme des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 "Un règlement conventionnel de copropriété (...) détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance (...)" et chaque copropriétaire jouit librement des parties privatives et des parties communes "sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble" ; que l'acte notarié du 27 novembre 1962 porte règlement de la copropriété [...] étant précisé que ce bien immobilier, constitué une maison d'habitation avec terrain, a été acquis quelques mois plus tôt dans le but, après démolition des constructions existantes de construire une maison d'habitation élevée sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage, dénommée "[...]" devant comprendre 8 appartements (2 F3, 6 F4) ainsi qu'au sous-sol 9 caves et 6 garages représentant 23 lots de copropriété ; que les caves situées en sous-sol ont une superficie de 9 à 11 m<sup>2</sup>, excepté les lots n°13 (cave n°5) d'une superficie de 84m<sup>2</sup> et le lot n°17 (cave n°9) d'une superficie de 36, 50m<sup>2</sup> ; que l'article 22bis-2°) du règlement de copropriété prévoit : "Les caves n°5 et 9 composant les lots 13 et 17 pourront être affectés à un usage professionnel et transformés en cabinet ou bureau à la convenance exclusive de leur propriétaire sans qu'elles puissent toutefois être affectées à un usage commercial quelconque." ; qu'il résulte d'un acte notarié du 6 octobre 2011, que la société Tsinga a acquis dans la copropriété [...] le "Lot n°17 : une cave en sous-sol d'une superficie de 36,50m<sup>2</sup> portant le n°9 du plan des caves et les 26 millièmes des parties communes générales (...) précision étant ici faite que ledit local est actuellement à usage de bureau et a été transformé conformément aux dispositions de l'article 22bis du règlement de copropriété." ; qu'il résulte par ailleurs du constat d'huissier en date du 14 mars 2013 que ce lot a été transformé en local d'habitation qui est actuellement occupé par un locataire de la société Tsinga, et décrit au contrat de bail comme un local de type T2 en RDC comprenant Entrée, Pièce à vivre avec cuisine, Chambre avec placard, Salle d'eau, WC, Chauffage électrique ; que l'huissier précise que les lieux sont fraîchement repeints et propres, sol carrelé, cuisine aménagée ; que les locaux comportent effectivement une pièce principale avec fenêtre, un coin cuisine avec fenêtre, une chambre bains, WC ; que les fenêtres donnent sur les parties communes extérieures au niveau du sol ; qu'il n'est pas contestable que la société Tsinga a acquis au sein de la copropriété [...] le lot n° 17, dénommé "cave" et correspondant à la cave n°9, qui avait précédemment été affecté à l'usage de bureau comme le prévoit le règlement de copropriété dans son article 22bis-2°) et qu'elle a modifié l'affectation de ce lot en local d'habitation qu'elle a ensuite loué ; que la simple lecture de l'article 22bis-2°) démontre que, même si cela n'est pas expressément prévu, dès l'origine le règlement de copropriété a entendu réserver l'habitation au rez-de-chaussée et 1er étage de l'immeuble, affectant le sous-sol à des activités annexes : garages et caves ; que la seule exception qui est faite à la destination de chaque lot est la possibilité pour les caves d'être transformées en local à usage professionnel en y installant des bureaux, à l'exclusion de toute activité commerciale, ce qui a fortiori exclut toute transformation en local à usage d'habitation ; qu'une telle modification d'une partie du sous-sol en local d'habitation contrevient aussi à l'article 15 du règlement de copropriété qui stipule "Les occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police ( )" ; qu'en effet l'article L1331-22 du Code de la Santé Publique stipule que "les caves (...) ne peuvent être mises à disposition aux fins d'habitation" et au terme d'une jurisprudence constante, concernant l'hygiène et la décence des locaux d'habitation, le logement dès lors qu'il est situé en dessous du niveau du sol naturel ne remplit pas les critères nécessaires à l'habitabilité nonobstant l'existence d'ouverture en partie haute du local ; que le constat d'huissier confirme que le local est situé au-dessous de la surface du sol naturel et que les fenêtres situées en partie haute donnent sur les parties communes extérieures au niveau du sol, ce qui n'est pas conforme au caractère "bourgeois" de la copropriété "[...]", qui ne comporte que de grands appartement F3 ou F4 dont la surface est comprise entre 75 et 96m<sup>2</sup> tel que cela résulte du règlement de copropriété ; que la société Tsinga considère cependant que le changement d'affectation d'un local professionnel en local d'habitation est cependant autorisé au terme d'une jurisprudence constante si le changement est conforme à la destination de l'immeuble et ne nuit pas aux droits des autres copropriétaires ; qu'en ce qui concerne la destination de l'immeuble, il a été démontré plus haut qu'il s'agissait bien d'un immeuble d'habitation mais dans la partie qui est au dessus du niveau du sol ; que par ailleurs l'étude attentive de la jurisprudence transmise par la société



Tsinga démontre qu'elle adopte une position de principe très restrictive par rapport à celle appliquée aux greniers, combles etc. puisque les caractéristiques physiques présentées par le lot situé en sous-sol étant incompatible avec les conditions minimales d'hygiène et de confort auxquelles doit répondre un usage d'habitation dans un immeuble à destination essentiellement bourgeoise, il s'ensuit qu'il y a lieu d'interdire au copropriétaire de transformer sa cave en local d'habitation." ; que la seule exception faite à ce principe est que les tribunaux admettent quelquefois l'utilisation des caves comme locaux annexes à des logements (par exemple une cave aménagée en bibliothèque ou en salle de bain), ce qui n'est pas le cas en l'espèce ; mais que la jurisprudence vérifie toujours que le changement de destination ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires ; qu'il résulte de l'étude du règlement de copropriété que le lot n°17 en question, d'une superficie de 36,5m<sup>2</sup> possède 26 millièmes des parties communes générales, le lot n°19 (garage de 30m<sup>2</sup>) possédant 28 millièmes, le lot n°20 (garage de 22m<sup>2</sup>) 20 millièmes et le lot n° 21 (garage de 25m<sup>2</sup>) 24 millièmes ; qu'à titre de comparaison, le lot n°13 qui est aussi une cave affectée à l'usage professionnel d'infirmiers et de psychologue a une superficie de 84m<sup>2</sup> et possède 68 millièmes alors que les appartements d'une superficie approchante (96m<sup>2</sup> dont 14m<sup>2</sup> de terrasse ou balcon) possèdent 98 millièmes ; qu'en outre la transformation d'un local à usage de bureau en local d'habitation porte aussi atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires, puisque les locaux professionnels ne sont ouverts que sur une plage horaire restreinte, pour une activité réduite en terme de nuisances et de consommation d'énergie, ce qui n'est pas le cas d'un local d'habitation équipé ; qu'en conséquence la transformation du lot n°17 en local d'habitation est un changement d'affectation contraire au règlement de copropriété portant atteinte à la destination de l'immeuble et aux droits des autres copropriétaires ; que la société Tsinga s'offusque de la demande du Syndicat des copropriétaires de la Résidence [...] de remettre les lieux en état de cave, alors qu'il justifie que ce local est affecté à l'usage professionnel et transformé en bureau depuis plus de 40 ans, et qu'au terme de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 les actions personnelles en matière de copropriété se prescrivent par 10 ans ; qu'il convient cependant de relever que la société Tsinga ne propose pas, même à titre subsidiaire, de supprimer les transformations faites au local pour le transformer en local d'habitation, et ne justifie pas dans quel état exact il était lors de l'achat ; que le tribunal ne peut donc qu'ordonner la remise en état des lieux tel qu'ils sont décrits dans le règlement de copropriété à savoir "cave pouvant être affectée à un usage professionnel et transformée en cabinet ou bureau", ce qui signifie qu'elle devra au moins supprimer la cuisine et la salle de bains qui différencient de façon incontestable un bureau d'une habitation ; que le Syndicat des copropriétaires de la Résidence [...] a ! 7 versé aux débats de nombreux documents qui démontrent la parfaite mauvaise foi de la société Tsinga dans la transformation des lieux achetés en local d'habitation et sa volonté d'agir en le mettant devant le fait accompli ; qu'il justifie que la société Tsinga avait acquis le lot n°17 à titre de "locaux professionnels à destination locatif" et que le prêt pour effectuer les travaux de transformation a été demandé dans ce but avec la précision de "bureaux de 35m<sup>2</sup> de 3 pièces en sous-sol ; qu'or le constat d'huissier démontre que les lieux ont été donnés à bail d'habitation à compter du 1er février 2013, sous l'appellation "type T2 en RDC" ; qu'il résulte des nombreux courriers échangés entre le syndicat des copropriétaires et la société Tsinga, entre le mois d'octobre et le mois de décembre 2011, que celle-ci a toujours refusé de dire clairement que les modifications avaient pour but de transformer ce lot en local d'habitation, se contentant d'indiquer que les travaux ne concernaient qu'un agencement intérieur, ne communiquant qu'une facture de travaux du 19 mars 2012 intitulée "travaux de rénovation" qui ne permet pas de connaître le changement d'affectation du local, obligeant ainsi le syndicat à attendre que les lieux soient effectivement loués pour agir en justice et à procéder par constat d'huissier ; qu'eu égard à la mauvaise foi de la société Tsinga et à sa résistance abusive, il est nécessaire d'ordonner la remise en état des lieux sous astreinte de 200 € par jour de retard passé un délai d'un mois à compter de cette décision, qui bénéficiera de l'exécution provisoire par application de l'article 515 du Code de Procédure Civile ; que pour les mêmes motifs, en l'état de l'atteinte à la destination bourgeoise de l'immeuble et aux droits des copropriétaires, et en application de l'article 1134 du Code Civil, la société Tsinga est condamnée à verser au Syndicat des copropriétaires de la Résidence [...] la somme de 3.000 € à titre de dommages et intérêts » (jugement entrepris, p. 3 à 6) ;

1°) Alors que les juges du fond ont l'obligation de ne pas dénaturer les écrits clairs et précis soumis à leur examen ; qu'il résulte de l'article 2 du règlement de copropriété de la résidence [...] que la destination générale de l'immeuble est l'habitation bourgeoise, avec possibilité d'exercer une activité libérale dans les appartements ; que l'article 3 énonce ensuite que les locaux du rez-de-chaussée pourront être affectés à l'usage de commerce ; qu'il résulte enfin de l'article 22 bis de ce règlement que « les caves n°5 et 9 composant les lots 13 et 17 pourront être affectés à un usage professionnel et transformées en cabinet ou bureau à la convenance exclusive de leur propriétaire sans qu'elles puissent toutefois être affectées à un usage commercial quelconque » (prod. n°4) ; qu'en retenant que la transformation du lot n°17 en local à usage d'habitation était contraire au règlement de copropriété, pour cela que la seule exception faite à la destination de chaque lot est la possibilité pour les caves d'être transformées en local à usage professionnel en y installant des bureaux, à l'exclusion de toute activité commerciale, ce qui a fortiori exclut toute transformation en local d'habitation, quand il résultait clairement du règlement de copropriété que la seule affectation prohibée des caves était l'usage commercial, de sorte le changement d'affectation du lot n°17 en local à usage d'habitation était conforme à la destination générale de l'immeuble, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du règlement de copropriété, en violation de l'article 1192 du code civil, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°) Alors que chaque copropriétaire peut procéder au changement d'affectation d'un lot privatif sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ; qu'en retenant que le changement d'affectation du lot n°17 en local à usage d'habitation portait atteinte aux droits des autres copropriétaires, pour cela que la transformation d'un local à usage de bureau en local d'habitation porte atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires, puisque les locaux professionnels ne sont ouverts que sur une plage horaire restreinte, pour une activité réduite en terme de nuisances et de consommation d'énergie, sans rechercher, comme il lui était demandé, si les allées et venues de la clientèle d'une activité libérale n'étaient pas plus importantes que celles générées par un

appartement de type T2, de sorte que le changement d'affectation opéré n'était à l'origine d'aucune nuisance particulière, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

3°) Alors encore qu'une motivation inintelligible équivaut à un défaut de motifs ; qu'en procédant à une comparaison des millièmes attachés au lot n°17 par rapport aux millièmes attachés au lot n°13 également visé à l'article 22 bis du règlement de copropriété, ainsi qu'à d'autres lots à usage de garage, sans en tirer aucune conséquence juridique, la cour d'appel a statué par des motifs inintelligibles qui ne permettent pas de comprendre en quoi le changement d'affectation du lot n°17 avait porté atteinte aux droits des autres copropriétaires, en violation de l'article 455 du code de procédure civile.

4°) Alors enfin que seuls les caves, sous-sols, combles, et pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation ; qu'en retenant, par motifs adoptés, que le lot n°17 ne remplissait pas les conditions d'hygiène et de décence des locaux d'habitation, nonobstant l'existence d'ouvertures en partie haute du local, dès lors qu'il était situé en dessous du niveau du sol naturel, quand l'article L. 1331-22 du code de la santé publique exige seulement que le local destiné à l'habitation soit pourvu d'une ouverture sur l'extérieur, sans exiger qu'elle soit au niveau du sol naturel, la cour d'appel a violé ce texte en lui ajoutant une condition qu'il ne prévoit pas.

**ECLI:FR:CCASS:2018:C300794**

## **Analyse**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Montpellier , du 6 juin 2017